

## Spazi verdi, design e sostenibilità energetica: il mercato residenziale di alta gamma è in crescita

Il 2022 conferma l'ottima tenuta del mercato residenziale torinese, registrando **16.126 compravendite**, di cui 7.857 conteggiate nel secondo semestre. Si tratta del miglior risultato degli ultimi dieci anni, con un incremento complessivo delle transazioni pari al **6%** rispetto al 2021, al **15%** se confrontato rispetto alla media degli ultimi 5 anni e addirittura al **31%** rispetto alla media degli ultimi 10 anni. Tale risultato risulta in controtendenza rispetto al dato nazionale che è stato contraddistinto da un processo di ridimensionamento più marcato.

Il mercato torinese risulta ancora caratterizzato da una **domanda abitativa in crescita**, ma che si confronta con uno *stock* immobiliare in offerta caratterizzato da una percentuale di immobili nuovi che continua a essere esigua rispetto al totale degli immobili sul mercato.

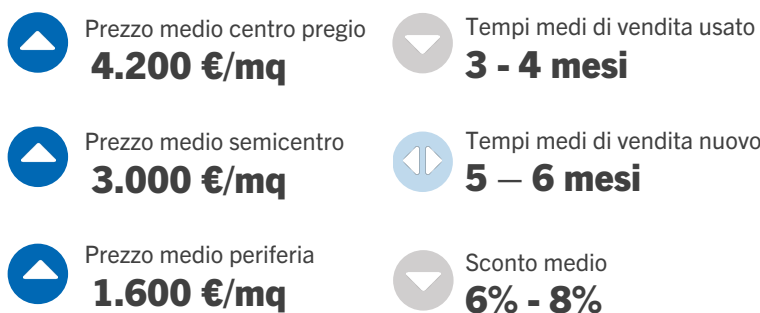
I dati attualmente disponibili evidenziano la crescita della richiesta di immobili di alta gamma soprattutto in centro e in collina ma che si allarga anche a quartieri «emergenti». La *pipeline* di alloggi destinati a essere immessi sul mercato entro la fine del 2023 è pari a circa 50.000 mq con una percentuale di immobili già venduti che, per molte iniziative, supera ampiamente il 60%.

In generale, sul fronte dei **prezzi medi** si rilevano **incrementi generalizzati** con rialzi maggiori a macchia di leopardo, in prossimità del centro o in prossimità della metropolitana (che incide per oltre il 20% sui prezzi e sui canoni di locazione), e trasversalmente nelle fasce di qualità dal centro alla periferia. Perdurano prospettive meno favorevoli per **alcune aree periferiche** che risentono soprattutto del sottodimensionamento di trasporti pubblici e servizi oltre a mostrare segnali di conflitti sociali irrisolti.

I dati restituiscono l'evidenza di un mercato ancora vivace anche se non mancano le cautele per il rialzo dei tassi e per le incertezze legate al contesto macroeconomico. La reazione potrebbe portare a un temporaneo attendismo, sia da parte delle famiglie sia degli istituti bancari, il cui orientamento potrebbe farsi progressivamente più selettivo.

In generale la domanda sarà destinata a rimanere orientata verso immobili nuovi, caratterizzati da ampie dimensioni e servizi disponibili nelle immediate vicinanze con una attenzione rivolta al risparmio energetico, ai costi bassi di gestione e manutenzione, oltre all'uso di materiali sempre più innovativi. Tale evidenza è destinata ad ampliare il differenziale fra abitazioni nuove e usate con il divario dei prezzi che potrà superare, ampiamente, il 10% in buona parte delle città italiane.

### Principali indicatori medi del mercato residenziale\*

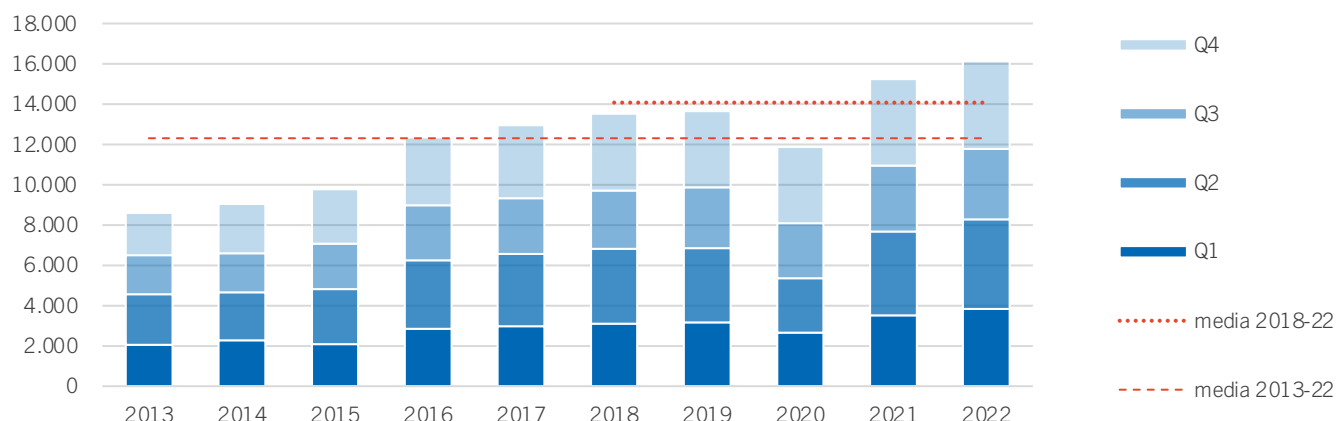


\* Confronto con H2 2021

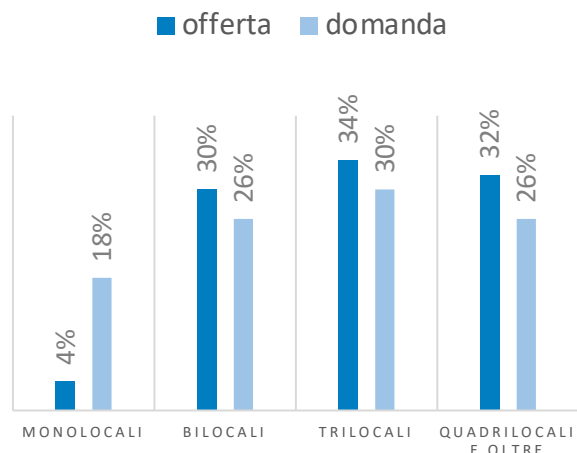
### Composizione dello stock in offerta



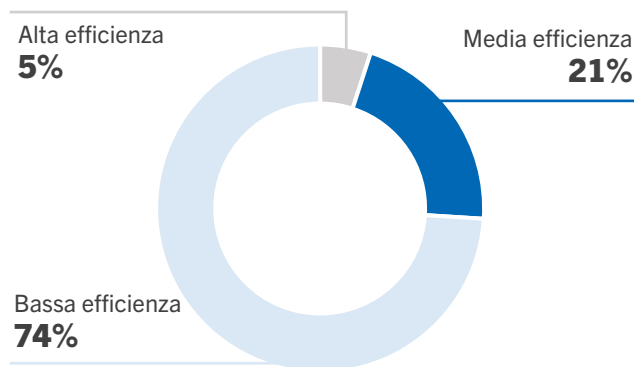
### Andamento del numero di compravendite



## Composizione dello stock in offerta per numero di stanze e domanda



## Composizione dello stock in offerta rispetto alla classe energetica



Alta efficienza energetica: classe A, A+  
 Media efficienza energetica: classe B, C, D  
 Bassa efficienza energetica: classe E, F, G

## Range dei prezzi per sottomercato

	Nuovo €/mq	Usato Buono stato €/mq
Centro (via Roma e aree limitrofe)	4.000 – 7.000	3.000 – 4.300
Quadrilatero	3.200 – 4.200	2.200 – 3.500
Cit Turin	3.500 – 4.800	2.000 – 3.500
Solferino e Pietro Micca	3.500 – 5.500	2.300 – 3.500
Crocetta	3.500 – 5.500	2.000 – 3.500
San Salvario - Valentino	3.000 – 4.500	1.700 – 2.800
Gran Madre	3.500 – 5.500	2.800 – 4.000
Pre Collina	3.000 – 4.000	1.800 – 3.000
Collina	2.500 – 3.500	1.800 – 2.700
Santa Rita	2.300 – 3.300	1.500 – 2.500
Lingotto - Mirafiori	2.000 – 3.000	1.400 – 2.000
Vanchiglia	2.500 – 3.800	1.800 – 3.000
San Donato	2.300 – 3.900	1.300 – 2.200
Campidoglio	2.500 – 3.200	1.300 – 2.000
Pozzo Strada - Parella	2.600 – 3.300	1.300 – 2.000

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | [s.grella@ipi-spa.com](mailto:s.grella@ipi-spa.com) | [ufficio-studi@ipi-spa.com](mailto:ufficio-studi@ipi-spa.com)

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.